

**STUDI TUNGGAKAN PERMOHONAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGKIDUL  
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**



Oleh :

**RAMLY TALIB  
NIM. 2091757/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2005**

## INTISARI

Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul merupakan instansi Vertikal dari Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pengemban UUPA mengalami banyak hambatan, antara lain: kurangnya sumber daya manusia, jumlah sarana prasarana yang belum memadai serta prosedur pelayanan yang tidak berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini disebabkan karena banyaknya permohonan yang masuk yaitu rata-rata 600 permohonan/bulan untuk kegiatan rutin, sehingga penyelesaian permohonan tidak dapat dilaksanakan tepat pada waktu yang telah ditentukan, sehingga mengakibatkan terjadinya tunggakan permohonan sertipikat yang cukup banyak dari tahun ke tahun semakin meningkat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyebab tunggakan permohonan sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi tunggakan permohonan tersebut. Sejalan dengan masalah dan tujuan penelitian, maka penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Teknik analisa datanya menggunakan analisis tabulasi yaitu setelah data terkumpul kemudian data tersebut dikelompokkan untuk diseleksi. Selanjutnya data tersebut disajikan dalam bentuk tabel-tabel untuk memudahkan analisa dan pengambilan kesimpulan. Setelah dalam bentuk tabel-tabel, kemudian data tersebut dianalisa secara deskriptif. Dengan pendekatan kualitatif data untuk tersebut dijelaskan dan diinterpretasikan sehingga akan tampak jelas keadaan yang ada untuk memperoleh kesimpulan.

Dari hasil penelitian dapat dilihat bahwa jumlah pegawai yang ada sejak tahun 2001 sampai dengan tahun 2004 mengalami penurunan jumlah. Hal ini disebabkan karena adanya pegawai yang dimutasikan dan memasuki masa pensiun tetapi belum ada penggantinya. Jika dibandingkan dengan volume pekerjaan dengan jumlah pegawai yang ada, maka dapat disimpulkan bahwa penyelesaian permohonan akan mengalami hambatan. Demikian juga terhadap sarana penunjang yang masih kurang jika dibandingkan dengan volume kerja yang ada dan sistem kerja yang belum berjalan dengan baik.

Analisa data yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa tunggakan permohonan sertipikat hak atas tanah dipengaruhi oleh faktor sumber daya manusia, sarana prasarana penunjang, dan sistem kerja. Untuk mengatasi hal tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul perlu mengadakan penambahan jumlah pegawai khususnya jumlah pegawai teknis seperti petugas ukur dan petugas pengolah data dan penambahan sarana penunjang seperti alat ukur untuk dapat memperlancar pekerjaan sehingga tunggakan pekerjaan dapat terselesaikan dengan baik bahkan tidak lagi terjadi tunggakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
INTISARI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	5
C. Pembatasan Masalah .....	5
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	10
C. Anggapan Dasar .....	16
D. Batasan Operasional .....	17
BAB III METODE PENELITIAN .....	18
A. Metode Penelitian .....	18
B. Lokasi Penelitian .....	19
C. Populasi .....	19
D. Jenis Data .....	20
E. Teknik Pengumpulan Data .....	21
F. Teknik Analisis Data .....	22
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	23
A. Keadaan Wilayah .....	23
1. Batas Administrasi dan Letak Geografis .....	24
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul .....	23
1. Keadaan Pegawai Menurut Golongan .....	27
2. Keadaan Pegawai Menurut Jabatan .....	28
3. Keadaan Pegawai Menurut Tingkat Pendidikan ....	29
4. Distribusi Pegawai Pada Tiap Seksi .....	30

<b>BAB V</b>	<b>PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>33</b>
	A. Hasil Penelitian .....	33
	B. Pembahasan .....	37
	1.Faktor Intern yang mempengaruhi tunggakan permohonan sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul .....	37
	a. Kuantitas Sumber Daya Manusia Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul .....	37
	1) Distribusi Pegawai .....	42
	b. Sarana dan Prasarana .....	44
	1) Peralatan .....	44
	2) Ruang Kerja .....	51
	c. Prosedur Pelayanan .....	51
	d. Mekanisme Pelayanan pensertipikatan Tanah... ..	54
	2.Faktor Ekstern yang mempengaruhi tunggakan permohonan sertipikat hak atas tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul .....	60
	a. Dokumen Pemohon Tidak Lengkap .....	60
	C. Upaya-upaya Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul .....	63
<b>BAB VI</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>66</b>
	A. Kesimpulan .....	66
	B. Saran .....	67

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Bumi, air dan ruang angkasa merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat dipisahkan dari tata kehidupan seluruh makhluk hidup pada umumnya dan manusia pada khususnya, oleh karena itu bumi dalam hal ini tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Setiap manusia memerlukan tanah sebagai tempat tinggal maupun tempat untuk mencari nafkah bagi kelangsungan hidupnya. Hubungan manusia dengan tanah merupakan hubungan yang sangat erat dan bersifat abadi, dimulai sejak manusia lahir hingga akhir hayatnya pasti berhubungan dengan tanah.

Keterkaitan yang erat antara manusia dengan tanah yang sangat luas akan menimbulkan berbagai masalah dalam pemanfaatan, penggunaan, pemilikan atau penguasaannya, jika tidak ditangani secara serius. Untuk menjamin agar tiap-tiap orang dapat memiliki tanah dengan perasaan aman, maka undang-undang mewajibkan pemerintah untuk melakukan usaha dibidang pendaftaran tanah, sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah dimaksud bisa diajukan oleh pemohon lalu diproses secara rutin oleh Kantor Pertanahan dan bisa juga oleh pemerintah melalui proyek. Dalam pasal 19 UUPA disebutkan:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  1. pengukuran pemetaan dan pembukuan tanah.
  2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  3. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembukuan yang kuat.
- c. pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat. Keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya menurut pertimbangan Menteri Negara Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan

ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut (Boedi Harsono, 1986 :11)

Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, merupakan salah satu instansi yang diserahi tugas untuk melakukan pelayanan di bidang pendaftaran tanah, dengan hasil akhir berupa sertipikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah, untuk itu Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dituntut dapat memberikan pelayanan yang cepat dan sesuai dengan standarisasi pelayanan yang telah ditentukan.

Dengan dikeluarkannya Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 Tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat dibidang Pertanahan, sedangkan untuk mengatasi permasalahan penyelesaian pekerjaan maka pemerintah juga mengeluarkan peraturan berupa Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Penyelesaian Tunggakan Pekerjaan di bidang pertanahan.

Pelayanan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul saat ini masih mengalami banyak permasalahan sehingga diperlukan upaya-upaya untuk dapat meningkatkan mutu pelayanan yang dirasa belum sepenuhnya berjalan dengan baik, Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, terus berusaha untuk melakukan

pembenahan terhadap tunggakan-tunggakan pekerjaan dari tahun 1998 sampai 2004, untuk tunggakan dari tahun 2001 sampai dengan 2004 yang belum dapat diselesaikan sebanyak 5.370 buah berkas permohonan sertipikat hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya sampai sekarang ini tunggakan-tunggakan tersebut belum bisa terselesaikan seluruhnya dikarenakan kendala-kendala yang timbul baik dari masyarakat yaitu dokumen permohonan yang tidak lengkap seperti kurangnya alat bukti, kurangnya identitas pemohon dan tidak adanya bukti pembayaran pajak tahun terakhir sedangkan dari kantor Pertanahan kendala yang dihadapi seperti sumber daya pegawai yang belum mencukupi yaitu tenaga teknis pengukuran, sarana prasarana pendukung yang belum lengkap dan belum memadai, sistem pelayanan yang belum berjalan dengan baik serta belum berjalannya program kerja yang mendukung dalam usaha peningkatan pelayanan kepada masyarakat.

Pada kesempatan ini penyusun tertarik untuk meneliti penyebab terjadinya tunggakan pekerjaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul karena di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul banyak terjadi tunggakan pekerjaan, padahal Kantor Pertanahan merupakan suatu instansi yang harus senantiasa memberikan



pelayanan yang optimal kepada masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum atas tanahnya.

Dengan bertitik tolak dari latar belakang tersebut, maka pada kesempatan ini penyusun tertarik mengadakan penelitian dengan judul:

“ STUDI TUNGGAKAN PERMOHONAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGKIDUL PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”.

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan hal tersebut diatas maka penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi Kantor pertanahan Kabupaten Gunungkidul dalam menyelesaikan tunggakan permohonan ?
2. Upaya-upaya apa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul untuk menyelesaikan tunggakan permohonan ?

## **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat, agar penelitian ini dapat lebih terarah dan agar tidak keluar dari ruang lingkup penelitian maka penyusun membatasi pokok

permasalahan, sehingga tulisan ini akan lebih jelas dan dapat dengan mudah dimengerti.

Pembatasan permasalahan dalam tulisan ini adalah tunggakan permohonan sertipikat hak atas tanah sejak tahun 2001-2004 yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.

#### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Bertolak dari permasalahan yang dikemukakan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

- a. kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dalam menyelesaikan tunggakan permohonan sertipikat; dan
- b. upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul untuk menyelesaikan tunggakan permohonan sertipikat.

##### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. sebagai bahan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dalam melaksanakan tugas, khususnya dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat; dan
- b. untuk memperkaya kajian administrasi pertanahan.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penyajian data dan analisis yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa:

1. Kendala yang terjadi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul yaitu belum ada tunggakan permohonan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dipengaruhi oleh faktor Intern yaitu sumber daya manusia yang belum cukup, sistem kerja yang belum maksimal serta sarana prasarana yang belum cukup memadai sedangkan untuk faktor extern yaitu dokumen yang tidak lengkap sehingga menghambat penyelesaian pekerjaan tersebut.
2. Pada tahun 2005 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul mulai melakukan pendataan terhadap permohonan-permohonan yang menjadi tunggakan.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Perlu kiranya dibuatkan program kerja bulanan sehingga tunggakan-tunggakan yang ada dapat diselesaikan.
2. Perlu adanya pengawasan dari pimpinan dalam hal penerapan Pelayanan pertanahan yang sesuai dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1998.
3. Perlu ditingkatkannya penyuluhan kepada masyarakat sehingga masyarakat mengetahui informasi penting yang mereka butuhkan untuk mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul agar nantinya dapat dilayani dengan baik sehingga diharapkan nantinya masalah tunggakan permohonan dapat teratasi bahkan tidak lagi terjadi tunggakan.
4. Perlu adanya kerjasama dengan kantor-kantor pertanahan lainnya untuk membantu menyelesaikan tunggakan sertipikat yang ada.
5. mengusulkan adanya penambahan tenaga pelaksana khususnya tenaga teknis serta sarana dan prasarana pendukung.
6. melakukan kerja sama dengan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta untuk membantu menyelesaikan tunggakan sertipikat yang selama ini belum dapat terselesaikan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (2003), Pedoman Penulisan Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- , (2004), Anekdote LOC Memacu Pegawai untuk mewujudkan Sistem Informasi Pertanahan Yang Terpadu SANDI , Yogyakarta
- Arikunto Suharsimi (1991), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Fanu Martha Marlin (2002), Skripsi Tunggakan Permohonan Hak Atas Tanah di kantor Pertanahan timor tengah Utara Provinsi Nusa Tenggara Timur, STPN Yogyakarta
- Harsono Boedi (1986), Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan, Jakarta.
- , (2000), Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan, Jakarta.
- , (1993) Metode Penelitian Bidang Sosial, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Helaha Erik (1999), Skripsi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Besarnya Tunggakan Permohonan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, STPN Yogyakarta

Mohammad Nasir (1993). Metode Penelitian Survei, Graha Indonesia, Jakarta.

Nawawi Hadari H (1990), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Parlindungan A.P (1990). Konversi Hak-Hak Atas Tanah, CV. Mandar Maju, Bandung.

Perangin Efendi (1986), Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, CV. Rajawali Press. Jakarta.

Singarimbun Masri dan Sofyan Effendi (1995), Metode Penelitian Survey, LP3ES, Jakarta.

Sutarja Sudrajat (1994), Revisi PP No. 10 tahun 1961 ditinjau dari segi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, BPN, Jakarta.